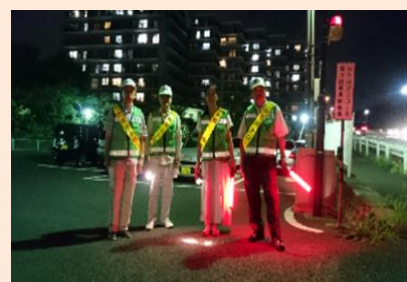


自治会を立ち上げるまでの活動としては、設立するための仲間作りからです。そのためには一緒になって考えられるような仲間を集めることです。人間関係をつなぐ場所を探すのですが、世間話だけでは距離感を縮めるのは難しく、共通話題で話し合いが出来るような管理組合役員となったとき、同じ目的を持って話が出来るところです。このときに意見や考えを聞き、同様な考え意見の持ち主を集めることにより距離感を縮めていきます。それでは進め方は以下を参考にしてください。



## 1.自治会立ち上げまでの検討内容(必要手続きと手順)

- ①立ち上げ仲間(準備委員5名程度:役員候補:会長・副会長・会計・総務・監査等)づくり
- ②立ち上げ仲間と実態調査:自治会のあるマンション参考(見学:相談)
- ③自治会立ち上げのメリットは市への陳情(カーブミラー設置・公園の木の伐採他)及び助成金(広報誌配布・資源回収等・防災資機材および訓練・3R推進活動等)等いろいろあります。
- ④自治会を作る為の居住者アンケート調査(5割以上のアンケート回収)

2.設立のための設立総会にて、規約・事業計画・役員・収支予算(会費)作成と委任状を含め居住者の75パーセント以上の承認。(自治会専用の口座開設)

3.設立後に市への届け出事項:自治振興課への届出(規約・銀行口座、毎年:事業計画・収支予算・近隣町会からの推薦)これらが出来たら実際の事業計画の実施となります。事業計画(実際の活動:夏祭り・防災訓練・環境美化・子供会・防犯パトロール等)はその自治会の規模にもよります。

なお、大きなメリットは仲間(安心・安全)が増えることで、自治会だけではなく管理組合の運営にも役立ちます。

## 会員募集

みんなで



会費:無料

川口市マンションコミュニティ連絡協議会  
 ●マンション管理組合 会員(団体会員)  
 ●マンション居住者等 会員(個人会員)  
 お問合せ(随時受付 月曜休館)  
 川口市川口1-1-1 キュポ・ラ本館M4階  
 かわぐち市民パートナーズステーション  
 TEL:048-227-7633 / FAX:048-226-7718  
 E-MAIL:volun@city.kawaguchi.saitama.jp

### <スケジュール今年度:来年度は予定>

- ◆ 2月12日(日) 14時~ マンションフォーラム  
『川口市防災体制認定マンション制度』について
- ◆ 4月23日(日) 14時~ ベランダ菜園(春・夏野菜)
- ◆ 5月21日(日) 14時~ 総会
- ◆ 6月17日(土) 18時~ 情報交換会
- ◆ 7月23日(日) 14時~ マンション管理セミナー



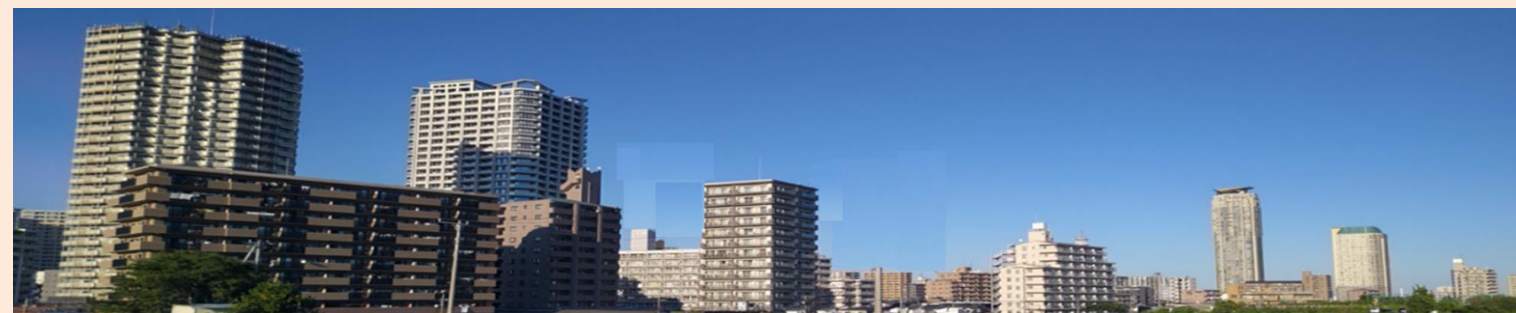
「携帯からホームページが表示されます。」

編集後記  
 川口市は、今年一年が皆様にとりまして、健やかで実り多き一年となりますよう祈念申し上げます。年頭の挨拶といたします。

# マンション協議会だより

~ マンションの課題あれこれ ~

## 川口市マンションコミュニティ連絡協議会



- 1頁 奥ノ木市長、年頭の挨拶
- 2頁 マンションの将来像を考える時期か?
- 3頁 防災体制認定マンション制度について
- 4頁 マンション自治会を立ち上げるには



年頭の挨拶

川口市長 奥ノ木 信夫

新年あけましておめでとうございませう。臨海会長をはじめ貴協議会の皆様におかれましては、清々しい新春をお健やかに迎えのことと心よりお慶び申し上げます。また、日頃より情報交換会等の活動を通じて、マンション内コミュニティの形成、並びに地域との連携の増進にご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、近年増加している線状降水帯による集中豪雨は、日本各地で河川の氾濫や土砂崩れ等甚大な被害をもたらしています。このような自然災害に対しては、日ごろから万全の備えにより、自助力を高め、更に、近隣住民と顔の見えるつきあいをし、共助力を高めておくことが重要です。

貴協議会が実施しているマンションコミュニティの支援は、大変有意義な活動であり、更に地元の町会・自治会と連携することで「共助力」が一層向上することから、貴協議会の益々の活躍に期待するところです。

また、市民の皆様のお陰をもちまして本市は、本当に住みやすい街大賞に2年連続1位を含む4年連続でランクインしました。これからは、住みやすいまちを超えてさらなる選ばれるまち「川口」を目指して、文化施設の増設などの文化・芸術の高揚、若年層の雇用促進など働きやすいまちづくり、防犯、防災力の強化を図る安全・安心なまちづくりの推進など、全力で取り組んでまいります。皆様のご理解・ご協力のほどよろしくお願い申し上げます。

結びに、今年一年が皆様にとりまして、健やかで実り多き一年となりますよう祈念申し上げます。年頭の挨拶といたします。

### 川口市マンションコミュニティ連絡協議会とは?

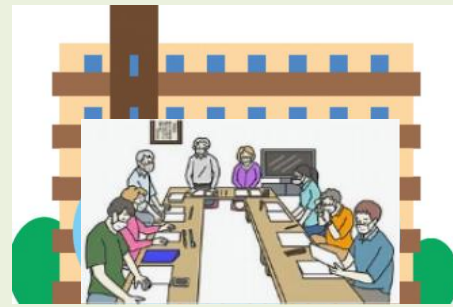
マンションには、管理組合の円滑な運営や定期的な実施しなければならぬ大規模修繕など、マンション特有の課題があります。住民同士のコミュニケーション作りも大切です。

「川口市マンションコミュニティ連絡協議会」は「マンションに関する管理組合・自治会・居住者などが情報交換や課題を話し合うことで、マンション内及び地域でのコミュニティ醸成と

(管理組合の)円滑な運営に寄与する」事を目的として、平成20年8月17日に川口市との協働事業として設立し発足しました。

# マンションの将来像を考える時期か？

マンションの購入当初は、区分所有者は平均的に中年程度の人が多い状況でした。最近のマンションの管理組合には、経年により、若い人と高齢者が混じることも多くあります。年齢は、マンション毎に様々だと思いますが、私的な体験談を含めて、以下内容が参考になればと思います。違う意見や考えの方もあっては思いますのであくまでも参考ということです。



## 1) 現状について

当初のコロナ禍で、始めは、理事会の開催もマンションにより違い、集合開催が出来ないところやリモート

(ズーム)等を利用しての開催及び一部の役員が参加するマンションもあったと思います。その中で管理組合の規約の工夫により、理事会や総会が開催されてきました。現在は、コロナ禍も少し落ち着き、物価・人件費の上昇等で、管理費も上昇が目立ってきているように感じます。コロナ前であれば、十分な時間をかけて、理事会と管理会社が交渉後に提案されることの多かった課題です。しかし、最近では突然の値上げの実施もあります。管理会社によっては、リモート等の利用により、理事会開催を減少できる。また、管理的な手法(リゾートマンション等で、利用されている方法)で、管理会社も将来方法の方針作成中とも思われます。これまで、通常の事務担当は、マンションの管理組合・理事会・区分所有者からの質疑・相談・実務等、時間をかけて対応をすることになります。

## 2) 管理会社の対応等

ある管理会社では、事務担当者の離職や転勤も多く、新人が良い事務担当に育たないことも有るようです。(マンションの管理業務と諸問題の解決、長期修繕計画・小修繕や大規模修繕等の対応に、十分な知識をつけることは大変です。)近年は、築後30年~40年の建物が増加し、課題も複雑になりつつあります。

そこで今後は、マンションの維持管理の部分で、特に修繕部分については、管理会社の計画や主導で、ステレオタイプ的な実施を行う。(ある意味、サブスク的に運営することで、事務担当者のスキルが重く問われにくいことにつながります。)このことは、コスト削減と人材育成面と仕組みの構築で、管理会社にも大きな利益をもたらすことになると思われれます。仮にベテランでなくても、画一的な手法の業務が増え、事務担当者等の人材の上手な活用にも、役立ちます。

## 3) 管理組合側は、どの様に考えるのか？

管理組合側でもあまり気を使わないで対応が出来るのであれば、有意義な面でもあります。特に、若い人が多い場合には、子育てや付き合いの多い時期には、多少の管理費や積立金が上昇したとしても、良いと考える人も多いと考えます。

しかし、マンションの中に、修繕等は必要に応じて対応することで、経費を削減できると考えている人が多く存在すると、承認できない問題となります。

長期修繕計画(案)を有効に利用して、効率的・合理的・儉約等の視点で運営すると、対応次第で積立金を削減することも可能です。

現時点で、マンションの管理組合は、分かれ道に来ているとも考えられます。今は、多くのマンションの管理組合で管理会社に維持管理を、委託しています。

しかし、今後は高経年マンションと高齢化及び資金の都合により、維持管理を委託できないマンションも出てくると思います。また、管理組合のニーズにより、管理会社の対応方法を選ぶ管理組合も増えてくるものと思われれます。

# 防災体制認定マンション制度

詳しく知りたい方は 2月12日のマンションフォーラムに参加ください。

川口市危機管理部危機管理課  
ご案内

## 防災体制認定マンション

制度のご案内 川口市

この制度は、防災体制の整備に積極的な分譲マンションを市が認定するもので、危機管理課は「マンション防災組織の結成」、「防災訓練の実施」、「防災用倉庫の確保・備蓄」等の防災部分を所管しております。昨今、台風等によりマンション地下の電気設備が冠水し、エレベーターや給水設備が長期間使用できない被害が生じるなど、災害発生時に起きるマンション特有の課題が顕在化してまいりました。来るべき災害に備え、防災性能に優れたマンション整備の促進と、マンション内における防災活動のさらなる充実を図ることが肝要であると本市は考えており、こうした背景から、防災対策の優れたマンションを認定する当制度を今年度より実施しております。防災体制を認定し広く周知することで、管理組合の支援を行いながら、自助・共助・公助のさらなる強化を目指してまいりますので、今後ともご協力のほどよろしくお願いいたします。

## 制度の概要

- 防災体制の整備に積極的な分譲マンションを、市が認定する制度です。
- 達成度に応じて「ゴールド」「シルバー」「ブロンズ」の3段階の認定基準があります。
- 認定を受けると、認定証が交付され、広告等に活用できる認定マークを使用できるようになります。
- ご希望により、認定の内容を市ホームページに掲載できます。
- 認定の有効期限は2年間です。

認定制度の詳細はこちら



ゴールド認定



シルバー認定



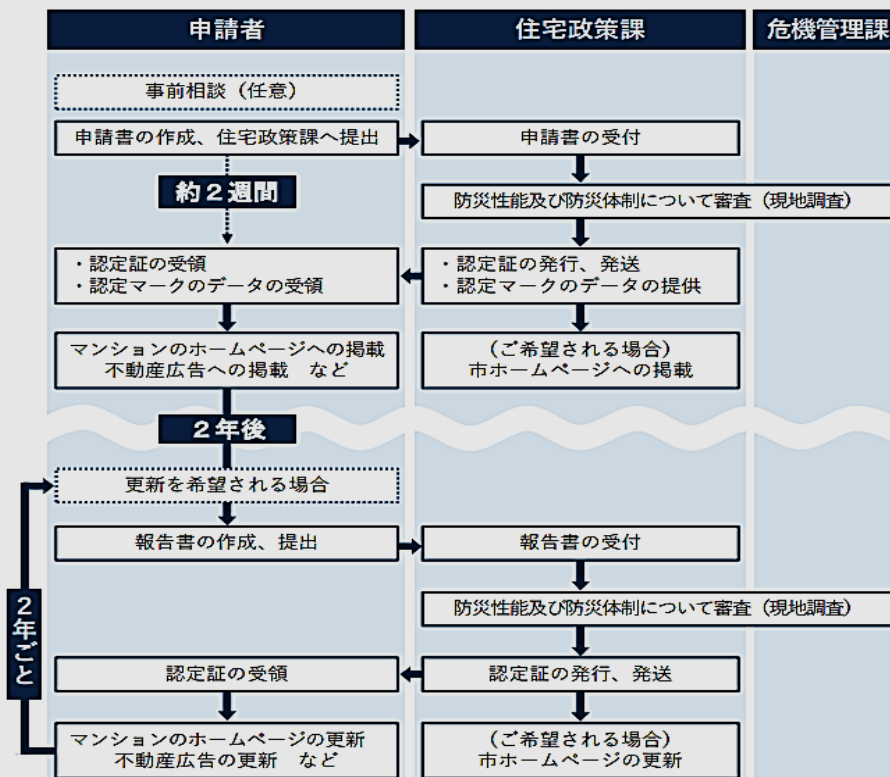
ブロンズ認定

## 提出が必要な写真一覧

	ブロンズ	シルバー	ゴールド
防災訓練の写真	●	●	●
防災備蓄倉庫の現況写真	●	●	●
防災備蓄倉庫内の飲料水と食料の備蓄状況の写真	●	●	●
※ 受水槽等に飲料水の確保をしている場合 受水槽等の写真	●	●	●
防災備蓄倉庫内の災害用簡易トイレの備蓄状況の写真	●	●	●
発電機の写真	●	●	●
いずれか一戸の玄関ドアの現況写真	—	●	●
浸水対策用の資機材、設備などの現況写真	—	—	●

## お手続きの流れ

- 申請の前に、マンションの防災性能又は管理組合の防災体制に関して、建築基準法または消防法上の是正指導を受けていないことをご確認ください。
- もし是正指導を受けている場合、その指導に基づく是正を全て完了してから申請してください。



## 申請書類の提出窓口

■ 鳩ヶ谷庁舎4階 住宅政策課 ☎ 048-229-7805  
(川口市ミツ和1-14-3)

## お問い合わせ

■ 川口市 都市計画部 住宅政策課 ☎ 048-229-7805  
■ 川口市 危機管理部 危機管理課 ☎ 048-242-6357